



IMÓVEIS - QUEM ESTÁ EM BUSCA DE FORMAS DIVERSIFICADAS DE REMUNERAR SUAS ECONOMIAS ENCONTRA NO AQUECIDO SEGMENTO IMOBILIÁRIO OPÇÕES ATRAENTES, QUE OFERECEM RETORNO SUPERIOR ÀS APLICAÇÕES CONVENCIONAIS DO MERCADO FINANCEIRO

iStockphoto®/Montes-Bradley



Um mercado em alta até 2017

Juros baixos, déficit de 12 mil quartos de hotéis, expansão de negócios em cidades próximas e dois importantes eventos esportivos mundiais alteraram o perfil do investidor carioca, que, hoje, busca formas diferenciadas de remunerar as suas economias. Neste cenário, o segmento imobiliário voltou a ser uma alternativa concreta de bons negócios, ao sinalizar com uma rentabilidade muito superior à oferecida pelo mercado financeiro. "Hoje, o investidor tem que ter uma carteira diversificada, na qual se inclui bons imóveis, porque o dinheiro não está rendendo quase nada", afirmou Rubem Vasconcelos, presidente da Patrimônio e vice-presidente da Ademi (Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário).

De fato, enquanto as aplicações financeiras que conseguem 100% de CDI oferecem, no máximo, 7,25% ao ano, os fundos imobiliários exibiram uma rentabilidade média de 30% ao longo de 2012 e o Fipezap (Indicador de Preços de Imóveis) acumulou nos últimos 12 meses o índice de 16% para

venda e 13,3% para aluguéis só no Rio de Janeiro, de acordo com informações de Henrique Caban, assessor da presidência do grupo Carvalho Hosken. O presidente da Ademi e da construtora Concal, José Conde Caldas, avalia que 80% dos imóveis são vendidos para o morador final, 15% para investidores de aluguéis e 5% para aqueles que compram para vender logo que o imóvel fica pronto. "Mas, esse comprador é fundamental para trazer liquidez ao mercado, porque muitas vezes paga até 50% do valor de venda de entrada, no início da construção", diz.

Luiz Franca, diretor do Global Equity Properties, fundo de investimento imobiliário do Grupo Global, que lançou dois empreendimentos imobiliários multiusos em Itaboraí e Campos, assinala que os investimentos imobiliários, principalmente comerciais (suítes hoteleiras, flats, salas comerciais e lojas) têm proporcionado aos investidores rentabilidades superiores às aplicações financeiras tradicionais, tais como poupança e CDB (Certificado de

Depósitos Bancários). "As unidades hoteleiras do complexo multiuso Global Center Campos tem uma projeção de rentabilidade líquida mensal de 0,73% em seu primeiro ano de operação, com base em uma estimativa de taxa de ocupação de 65%", diz.

Segundo o executivo da GEP, o maior potencial de valorização de flats e unidades hoteleiras são observados em cidades que receberão investimentos do setor de petróleo e gás, mineração, agronegócio e portuário, tais como Campos dos Goytacazes, Itaboraí, Macaé e Itaguaí, no Rio de Janeiro. "A valorização média destes imóveis, tem sido de 20% a 25% até a entrega das chaves, momento em que se inicia a geração da renda para o investidor", destaca.

Garantia de retorno futuro - Os imóveis em municípios como Nova Iguaçu, Duque de Caxias, Itaboraí e Itaguaí também oferecem uma boa perspectiva de ganhos de capital e retorno futuro. "O valor geral de vendas (VGV) dos lançamentos imobiliários na região metropolitana passou

de R\$ 3,6 bilhões, em 2009, para R\$ 10 bilhões em 2012", atesta o porta-voz da Carvalho Hosken. Christian Bettoni, gerente Comercial da imobiliária JTavares, diz que, além de uma valorização maior do m², unidades hoteleiras, apart-hotéis e residence services têm retorno melhor nos aluguéis.

De olho nesse mercado, a Incortel, em parceria com a rede hoteleira internacional Best Western está lançando o hotel Best Western Plus, na Barata Ribeiro 173, em Copacabana, prometendo rentabilizar os investidores acima de 1% após estabilizados. "O mercado imobiliário do Rio sempre foi um dos mais fortes do país, especialmente no segmento hoteleiro, onde a Incortel estará focada pelos próximos 5 anos", adianta Cecília Rody, diretora da empresa.

O hotel de Copacabana, vendido com exclusividade pela Brasil Brokers, poderá ser comprado em cotas de 100%, 50% ou 25%. Mário Amorim, da Brasil Brokers, revela que o empreendimento terá como atrativo adicional taxa de administração inferior à praticada pelo mercado.